
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有恒盛地產控股有限公司股份，應立即將本通函交予買方或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

本通函僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購恒盛地產控股有限公司證券的邀請或要約。



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

Glorious Property Holdings Limited 恒盛地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：845)

持續關連交易 — 重續建築服務協議

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

董事會函件載於本通函第4至9頁。獨立董事委員會函件(載有獨立董事委員會向獨立股東提供的建議)載於本通函第10頁。獨立財務顧問聯昌國際函件(載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦意見)載於本通函第11至19頁。

股東特別大會將於二零一一年十一月二十三日(星期三)下午二時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港萬豪酒店三樓宴會廳Salon 6舉行，大會通告載於本通函第25至26頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格上印列的指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零一一年十一月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	10
聯昌國際函件	11
附錄 — 一般資料	20
股東特別大會通告	25

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「美年」	指	美年國際有限公司，一家根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「聯昌國際」或 「獨立財務顧問」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，亦為本公司的獨立財務顧問以就建築服務協議條款及該筆交易截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「本公司」	指	恒盛地產控股有限公司，一家根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「建築服務協議」	指	本公司與上海地通所訂立日期為二零一一年十月十九日的框架建築服務協議，內容有關根據招標文件以及上海地通與本集團不時簽訂或將會簽訂的建築合約，向本集團提供建築及相關服務，年期由二零一二年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止，為期三年
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一一年十一月二十三日(星期三)下午二時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港萬豪酒店三樓宴會廳Salon 6召開的股東特別大會，以在大會上考慮及酌情批准建築服務協議及該等交易截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會下屬的獨立董事委員會
「獨立股東」	指	美年、Island Century Limited、Market Victor Limited及Novel Ventures Limited(上述公司均由張志熔先生直接或間接全資擁有)、彼等之聯繫人以及於建築服務協議中擁有重大權益的人士之外的其他股東，根據上市規則上述人士禁止於股東特別大會就批准有關建築服務協議的決議案投票
「最後實際可行日期」	指	二零一一年十一月一日，即本通函刊發前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市日期」	指	本公司股份於二零零九年十月二日在聯交所主板開始買賣之日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括中華人民共和國香港特別行政區、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「招股章程」	指	本公司刊發的日期為二零零九年九月二十一日的招股章程
「人民幣」	指	人民幣元，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》

釋 義

「上海地通」	指	上海地通建設(集團)有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，其權益由張德璜先生及彼妻子分別擁有95.2%及4.8%
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

Glorious Property Holdings Limited
恒盛地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：845)

執行董事：

張志熔先生(主席)
丁向陽先生(副主席)
程立雄先生(行政總裁)
劉寧先生(首席運營官)
夏景華先生
嚴志榮先生
于秀陽先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

獨立非執行董事：

嚴炳權先生
廖舜輝先生
沃瑞芳先生
韓平先生

香港主要營業地點：

香港中環
康樂廣場8號
交易廣場2座
25樓2501至2504室

敬啟者：

持續關連交易
— 重續建築服務協議

緒言

茲提述招股章程內「關連交易」一節，關於本公司與上海地通所訂立日期為二零零九年九月九日的框架建築服務協議項下擬進行的持續關連交易，該協議內容乃關於上海地通根據招標文件及上海地通與本集團不時簽訂或將會簽訂的建築合約，向本集團提供建築及相關服務，自上市日期起生效，至二零一一年十二月三十一日止。

董事會函件

本公司擬繼續於二零一一年十二月三十一日後不時訂立類似性質的交易。因此，本公司與上海地通於二零一一年十月十九日就有關交易訂立建築服務協議，其性質與先前訂立的框架建築服務協議項下的交易性質類似，年期自二零一二年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止，為期三年。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關建築服務協議項下擬進行的交易以及該等交易截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就建築服務協議項下擬進行的持續關連交易及建議年度上限致獨立股東的函件及其推薦意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，包含其意見；及(iv)股東特別大會通告。

建築服務協議

日期

二零一一年十月十九日

訂約方

- (1) 本公司
- (2) 上海地通

交易性質

上海地通將向本集團提供建築及相關服務，包括但不限於地基工程、安裝、裝修、門窗安裝及建築原材料採購。

上海地通須參與中國規例及法規所規定的投標程序，以獲取本集團的建築項目。上海地通向本集團提供上述建築及相關服務，須受限於及根據招標文件以及上海地通與本集團不時簽訂或將會簽訂的建築合約。

先決條件

建築服務協議將於其及其年度上限根據上市規則作出適當披露及／或取得獨立股東批准時生效。

年期及重續

建築服務協議自二零一二年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止，為期三年。在遵守適用規例及法規(包括上市規則)的規限下，年期可於訂約各方共同同意後重續三年。

定價基準

本集團應付上海地通的費用，將為市場價格或與獨立第三方根據招標文件以及本集團與上海地通已經簽訂或將會簽訂的建築合約規定所提出之要約相若的價格。

過往交易金額

下表載列截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一一年九月三十日止九個月，本集團就建築及相關服務(包括建築原材料採購)向上海地通支付的過往成本，以及截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度上限：

截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至二零一一年 九月三十日 止九個月 (人民幣百萬元)	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度的年度上限 (人民幣百萬元)
816.8	1,077.1	794.6	1,342.1

就董事所知，於最後實際可行日期，截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度上限尚未超過。

建議年度上限及釐定年度上限的基準

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，根據建築服務協議擬進行的持續交易的建議年度上限以及釐定該等年度上限的基準載列如下：

截至二零一二年 十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元)	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元)	截至二零一四年 十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元)
1,300.0	1,116.1	681.2

上述建議年度上限乃參考本集團業務策略，並考慮上文所披露之諸如過往交易金額、通脹率及建築材料成本的預期升幅、上海地通正在履行的現有建築合約根據本集團於該等合約所產生建築成本總額及歷史建築成本之估計預算以及本集

團按照建築項目之發展階段所應付之年度估計費用計算所得之估計年度費用，及本集團預期將承接的新物業發展項目及該等項目的估計預算等因素釐定。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限呈減少趨勢，反映本公司逐漸減少依賴上海地通向本集團提供建築服務，及其有意進一步減少依賴上海地通並轉投更多外界服務供應商，於日後為本集團提供建築服務。

訂立建築服務協議的理由及益處

本集團為地產發展商，在中國主要經濟城市從事優質物業的銷售。

上海地通持有房屋建築工程施工總承包一級資質，並已取得作為建築承包商所需的所有相關執照。

董事對上海地通所提供的建築及相關服務的質素整體上感到滿意，並相信，本集團與上海地通自其於一九九九年提供服務以來建立的悠長合作關係，及上海地通對本公司發展項目及業務營運的熟悉，可為本公司及上海地通帶來協同效益。

建築服務協議已由本集團與上海地通經公平磋商後協定。董事(包括獨立非執行董事)認為，建築服務協議乃按一般商業條款訂立，其條款及該等交易截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

根據本公司章程細則及上市規則，張志熔先生及丁向陽先生已就批准建築服務協議、據此擬進行之交易及建議年度上限的相關董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，概無董事於建築服務協議擁有重大利益或須就該等董事會決議案放棄投票。

有關本集團及上海地通的資料

本集團主要是在中國主要經濟城市從事優質物業的開發及銷售。於最後實際可行日期，本集團已經或正在中國十二個主要經濟城市，即上海、北京、天津、哈爾濱、無錫、蘇州、合肥、瀋陽、南京、南通、長春及大連發展項目。

董事於作出一切合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信，上海地通為一家根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事物業建築及工程工作。

上市規則的涵義

張德璜先生持有上海地通控股權，並為張志熔先生(為本公司董事會主席及間接最終控股股東)的父親及丁向陽先生(為本公司執行董事)的岳父。因此，就上市規則第14A章而言，上海地通為本公司關連人士。建築服務協議項下擬進行的交易因而構成本公司之持續關連交易。

由於建築服務協議項下擬進行交易有關的建議年度上限適用的一項或多項百分比率超過5%，故該等交易以及有關交易截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限，須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

對於建築服務協議項下擬進行的交易，本公司將遵守上市規則的年度審核的規定。

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以便獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)建築服務協議、據此擬進行之交易及該等交易截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限。

根據上市規則，張志熔先生及其聯繫人(包括美年，Island Century Limited, Market Victor Limited及Novel Ventures Limited，上述公司均由張志熔先生直接或間接全資擁有)為本公司關連人士，並於建築服務協議中擁有有別於獨立股東的重大權益，故將於股東特別大會就相關決議案放棄投票。獨立股東將於股東特別大會以按股數投票方式就批准建築服務協議及建議年度上限的決議案進行表決。於最後實際可行日期，張志熔先生及其聯繫人持有5,301,460,436股股份，相當於本公司已發行股本約68.03%。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除張志熔先生及其聯繫人(包括美年，Island Century Limited, Market Victor Limited及Novel Ventures Limited，上述公司均由張志熔先生直接或間接全資擁有)外，概無本公司關連人士、任何股東或彼等各自的聯繫人於根據建築服務協議進行的有關交易中擁有重大權益而須在股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

召開股東特別大會的通告載於本通函第25至26頁。股東特別大會將於二零一一年十一月二十三日(星期三)下午二時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港萬豪酒店三樓宴會廳Salon 6舉行。隨函附奉股東於股東特別大會上適用的代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格上印列的指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

推薦建議

敬請閣下垂注本通函第10頁所載的獨立董事委員會函件，及本通函第11頁至第19頁所載聯昌國際致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃關於建築服務協議項下擬進行的持續關連交易，建議年度上限及聯昌國際達致有關意見時所考慮的主要因素及理由。

經考慮聯昌國際的意見後，獨立董事委員會認為，建築服務協議及建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會投票贊成有關批准建築服務協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限的決議案。因此，董事會(包括獨立非執行董事)亦建議獨立股東於股東特別大會投票贊成股東特別大會通告所載有關批准建築服務協議、據此擬進行之交易及截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限的決議案。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
主席
張志熔
謹啟

二零一一年十一月四日



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

Glorious Property Holdings Limited
恒盛地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：845)

敬啟者：

持續關連交易
— 重續建築服務協議

吾等謹提述本公司日期為二零一一年十一月四日的通函(「通函」)，本函件亦為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮及就吾等認為建築服務協議是否於本集團日常及一般業務中按正常商業條款訂立、建築服務協議的條款及建議年度上限是否公平合理以及是否符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。

經考慮建築服務協議的條款及通函第11至19頁所載聯昌國際就此提出的意見後，吾等認為，建築服務協議乃於本集團日常及一般業務中按正常商業條款訂立，而建築服務協議的條款及建議年度上限屬公平合理及符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的決議案，以批准建築服務協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

嚴炳權

廖舜輝

沃瑞芳

韓平

謹啟

二零一一年十一月四日

以下為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問聯昌國際發出的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



聯昌國際證券（香港）有限公司

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
77樓7706-08室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等謹提述吾等獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東關於建築服務協議項下擬進行之交易及建議年度上限的獨立財務顧問，建築服務協議詳情載於 貴公司日期為二零一一年十一月四日致股東的通函（「通函」），本函件亦為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

茲提述招股章程內關於 貴公司與上海地通所訂立日期為二零零九年九月九日的框架建築服務協議（「二零零九年建築服務協議」）項下擬進行的持續關連交易，該協議內容乃關於上海地通根據招標文件及上海地通與 貴集團不時簽訂或將會簽訂的建築合約，向 貴集團提供建築及相關服務，自上市日期起生效，至二零一一年十二月三十一日止。 貴公司擬繼續於二零一一年十二月三十一日後不時訂立類似性質的交易。因此， 貴公司與上海地通於二零一一年十月十九日就有關交易訂立建築服務協議，其性質與先前訂立的二零零九年建築服務協議項下的交易性質類似，年期自二零一二年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止，為期三年。張德璜先生為上海地通之控股股東，亦為張志熔先生（為 貴公司董事會主席及間接最終控股股東）的父親及丁向陽先生（為 貴公司執行董事）的岳父。

因此，就上市規則第14A章而言，上海地通為 貴公司之關連人士。因而建築服務協議項下擬進行的交易根據上市規則構成 貴公司的持續關連交易（「持續關連交易」）。

由於建築服務協議項下擬進行的交易有關的建議年度上限所適用的一項或多項百分比率超過5%，故該等交易及有關交易截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年度的建議年度上限（「年度上限」）須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。張志熔先生及丁向陽先生已根據 貴公司章程細則及上市規則就批准建築服務協議及其項下擬進行之交易的有關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，成員包括全體獨立非執行董事嚴炳權先生、廖舜輝先生、沃瑞芳先生及韓平先生，以就建築服務協議、持續關連交易及年度上限向獨立股東提出意見。

吾等意見之基準

於形成推薦意見時，吾等已依據本通函所載或提述的資料及事實以及 貴公司董事及管理層作出或提供的聲明。董事已於本通函附錄所列責任聲明中表示彼等願共同及個別就本通函所載資料及所作聲明的準確性承擔全部責任。吾等亦假設董事於提供本通函所載或提述的資料及聲明時，該等資料及聲明屬真實準確，且直至股東特別大會當日仍屬真實準確。吾等並無理由懷疑 貴公司董事及管理人員向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事知會並相信本通函並無遺漏任何重要事實。

吾等認為，吾等已審閱足夠的資料，以達致知情見解，並證明依賴本通函所載資料的準確性實屬正當，及為吾等之推薦意見提供合理基準。然而，吾等並無獨立查核有關 貴公司、上海地通或彼等任何附屬公司或聯繫人的資料，亦無深入調查彼等的業務及事務或前景。

主要考慮因素及理由

於達致有關建築服務協議、持續關連交易及年度上限的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 建築服務協議的背景

茲提述招股章程內「關連交易」一節關於二零零九年建築服務協議項下擬進行的持續關連交易，該協議內容乃關於上海地通根據招標文件及上海地通與貴集團不時簽訂或將會簽訂的建築合約，向貴集團提供建築及相關服務，自上市日期起生效，至二零一一年十二月三十一日止。

由於二零零九年建築服務協議將於二零一一年十二月三十一日屆滿，而貴公司有意於二零一一年十二月三十一日後不時繼續進行類似性質的交易，因此貴公司與上海地通於二零一一年十月十九日訂立建築服務協議，有關交易的性質與二零零九年建築服務協議項下的交易性質類似，年期由二零一二年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止，為期三年。

根據建築服務協議，上海地通將向貴集團提供建築及相關服務，包括但不限於地基工程、安裝、裝修、門窗安裝及建築原材料採購。上海地通須參與中國規例及法規所規定的投標程序，以獲取貴集團的建築項目。上海地通向貴集團提供建築及相關服務，須受限於及根據招標文件以及上海地通與貴集團不時簽訂或將會簽訂的建築合約。建築服務協議詳情載列於本通函董事會函件（「**董事會函件**」）內。

2. 訂立建築服務協議的理由及益處

貴集團主要是在中國主要經濟城市從事優質物業的開發及銷售。於最後實際可行日期，貴集團在中國十二個主要經濟城市，即上海、北京、天津、哈爾濱、無錫、蘇州、合肥、瀋陽、南京、南通、長春及大連擁有物業項目。

據董事會函件所載，上海地通為一家根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事物業建築及工程工作。上海地通持有房屋建築工程施工總承包一級資質，並已取得作為建築承包商所需的所有相關執照。

據董事會函件所述，董事對上海地通所提供的建築及相關服務的質素整體上感到滿意，並相信，貴集團與上海地通自其於一九九九年向貴集團提供服務以來建立的悠長合作關係，及上海地通對貴集團發展項目及業務營運的熟悉，可為貴公司及上海地通帶來協同效益。

根據招股章程所載，倘上海地通經過中國規定的招標及評標程序後成功中標，向貴集團提供建築服務，為求監察其建築服務之進程及質量，貴集團須就其與上海地通進行的每項物業發展項目委聘認可工程監理公司。認可工程監理公司須為獨立於貴集團及上海地通之第三方，須具備所需建築工程監理資格，並負責監察建築工程質量、施工進程及物業項目成本。吾等已抽樣審閱了獨立認可工程監理公司編製的有關上海地通獲選為建築承包商的貴集團兩個物業發展項目的月度報告，並注意到，該等認可工程監理公司已妥善監察該等工程的工程質量、建築材料、工程進度及安全控制。

經考慮貴集團之主要業務及建築服務協議項下擬進行交易的性質，尤其是下文所闡釋貴公司須遵守中國挑選建築服務供應商所需的投標程序，吾等認為，建築服務協議乃於貴集團日常及一般業務過程中訂立。

3. 建築服務協議之主要條款

建築服務協議載列年期由二零一二年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止為期三年內，上海地通不時向 貴集團提供的建築及相關服務，包括但不限於地基工程、安裝、裝修、門窗安裝及建築原材料採購，所須遵守的一般條款及條件。在遵守適用規例及法規(包括上市規則)的規限下，建築服務協議的年期可在訂約方共同協定後重續三年。

根據建築服務協議，上海地通須遵照中國規例及法規，參與投標程序，以獲取 貴集團的建築項目。建築服務協議並不限制 貴集團聘請其他獨立第三方向 貴集團提供建築服務。上海地通向 貴集團提供之建築及相關服務將受限於並須根據招標文件及上海地通與 貴集團於建築服務協議期間內不時簽訂或將簽訂的建築合約。據 貴公司管理層表示，招標文件及建築合約將載列詳細條款及條件，包括但不限於建築費用、工作範圍、建築進程及其他相關資料。

參考招股章程，中國在規管建築行業投標程序方面有若干規例及法規， 貴公司亦須遵守。據 貴公司管理層告知， 貴公司並不知悉自招股章程日期起， 貴公司所須遵守的規管建築行業投標程序的法律出現任何重大變動。吾等已審閱招股章程所述中華人民共和國招標投標法以及工程建設項目施工招標投標辦法，並注意到，只有在至少有三家均具備相應資質且有能力的承接有關建築工程的建築公司提交標書的情況下，招標方可進行。向相關招標機構提交標書後，將會組成一個評標委員會(「評標委員會」)，成員包括從獨立於 貴集團的行業專家名冊中隨機選出的多位行業專家以及 貴集團的一名代表。按規定，評標委員會中不少於三分之二成員須為具備有關地方投標法律及法規所載若干資格的行業專家。據 貴公司管理層進一步表示，評標委員會各成員於考慮(其中包括但不限於)以下因素：收費報價、落成施工進度、建築工程質量、施工計劃、人手分配、安全措施及標準、將採用的設備及設施，以及投標人項目經理的行業經驗(合稱「評審標準」)後，通過獨立評審方式選出中標人。中標人將須為(i)提出最低的投標價格並符合招標文件所有基本要求；或(ii)根據評審標準中獲得最高分數之投標人。吾等已抽樣審閱了相關評標委員會編製的有關上海地通於投標後獲選為承建商的 貴集團兩個物

聯昌國際函件

業發展項目的計分表，並留意到，基於評審標準，上海地通就上述項目發展所提供的服務與其他潛在建築承建商所提供者相若。

誠如董事會函件所述，建築服務協議已經 貴集團與上海地通公平磋商後協定。吾等獲董事告知， 貴集團應付上海地通的費用，將為市場價格或與獨立第三方根據招標文件以及 貴集團與上海地通已經簽訂或將會簽訂的建築合約規定所提出之要約相若的價格。

基於建築服務協議的主要條款，尤其是(i)上海地通根據中國規例及法規將必須參與貴集團建築項目的招標程序，並基於吾等對中華人民共和國招標投標法及工程建設項目施工招標投標辦法的審閱以及經 貴公司管理層告知，由於評標委員會大多數成員為於行業專家名冊中隨機選出的行業專家，且各評標委員會成員根據評審標準作出評審，故中標人乃以獨立方式選出；及(ii)建築服務協議並無限制 貴集團聘請其他獨立第三方向 貴集團提供建築服務，因此，吾等與董事意見一致，認為建築服務協議的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合 貴集團及股東的整體利益。

4. 建議年度上限

下文載列(i)二零零九年建築服務協議項下持續關連交易過往交易金額；(ii)先前批准的二零零九年建築服務協議年度上限；及(iii)截至二零一四年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限的詳情。

過往交易金額			已批准的二零零九年建築服務協議年度上限				建議年度上限		
截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	
二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
十二月三十一日	十二月三十一日	九月三十日止	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	
止年度	止年度	九個月	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度	
(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	
816.8	1,077.1	794.6	1,171.3	1,677.2	1,342.1	1,300.0	1,116.1	681.2	

誠如董事會函件所述，建議年度上限乃參考 貴集團業務策略，並考慮諸如 貴集團就建築及相關服務向上海地通支付的過往交易成本、通脹率及建築材料成本的預期升幅、上海地通正在履行的現有建築合約根據 貴集團該等合約所產生建築成本總額及歷史建築成本之估計預算以及 貴集團按照建築項目之發展階段所應付之年度估計費用計算所得的估計應付年度費用以及 貴集團預期將承接的新物業發展項目及該等項目的估計預算等因素釐定。

於評估建議年度上限是否公平及合理時，吾等已審閱並與 貴公司管理層討論釐定建議年度上限的主要基準，包括(i)上海地通於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度正在履行的現有建築合約(「現有上海地通建築合約」)的總建築成本估計預算；(ii) 貴集團就現有上海地通建築合約所產生的過往建築成本；及(iii)根據現有上海地通建築合約發展階段應付的估計年度費用。吾等留意到，截至二零一四年十二月三十一日止三個年度根據現有上海地通建築合約發展階段應付的估計年度費用，與現有上海地通建築合約的總建築成本估計預算以及現有上海地通建築合約的過往建築成本一致。

吾等從招股章程中得知，就有關於 貴公司上市日期尚未選聘建築公司的 貴集團預計發展項目(「該等新項目」)而言， 貴公司已承諾，於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年，應付上海地通的全年建築費將分別不超過 貴集團就該等新項目應付的估計總額的40%、30%及20%(「上海地通承諾」)。此外， 貴公司於其截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年的年報內確認， 貴集團於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年已遵守上海地通承諾。吾等認為，截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限呈下跌趨勢實屬合理，原因為吾等自 貴公司瞭解到，此情況反映 貴公司減少依賴上海地通對 貴集團提供之建築服務及有意進一步減少依賴上海地通，並轉投更多外界服務供應商，以於日後為 貴集團提供建築服務。

基於吾等對上述資料的審查，吾等認為，釐定建議年度上限所採納的基準對 貴集團及股東而言屬公平合理。然而，由於建議年度上限與未來事項相關，且根據假設釐定，而該等假設對由二零一二年一月一日至二零一四年十二月三十一日止的期間未必仍然有效，因此，吾等對於建築服務協議的實際交易金額相對建議年度上限的差距並不發表任何意見。

5. 上市規則就持續關連交易的規定

根據上市規則第14A.37至14A.40條的規定，持續關連交易須遵守以下年度審閱規定：

- (a) 獨立非執行董事每年均須審閱持續關連交易，並在年度報告及賬目中確認，持續關連交易乃：
- 於 貴公司之一般日常業務中訂立；
 - 按一般商業條款進行，或如可供比較之交易不足以判斷該等交易的條款是否屬一般商業條款，則對 貴公司而言，有關交易之條款不遜於獨立第三方可取得或提出(視情況而定)的條款；及
 - 根據規管該等交易的相關協議條款進行，而交易條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。
- (b) 貴公司的核數師必須每年致函董事會(函件副本須於 貴公司年報付印前最少十個營業日送交聯交所)，確認持續關連交易：
- 已獲董事會批准；
 - (倘交易涉及 貴公司提供貨品或服務)乃按照 貴公司的定價政策進行；
 - 乃根據規管持續關連交易的相關協議條款進行；及
 - 並無超出建議年度上限。
- (c) 貴公司須容許，並促使持續關連交易的相關對手方容許 貴公司的核數師查核其賬目紀錄，以便核數師就持續關連交易作出報告。董事會必須在年報中註明其核數師有否確認第(b)段所述事項；及

(d) 如 貴公司得知或有理由相信 貴公司的獨立非執行董事及／或核數師將不能分別確認第(a)及／或(b)段訂明的事項，必須盡快知會聯交所並根據上市規則之規定刊登公告。

鑒於持續關連交易的申報規定，尤其是(i)以設定建議年度上限的方式限制持續關連交易的價值；及(ii) 貴公司的獨立非執行董事及核數師持續審閱持續關連交易的條款，及確保並無超出建議年度上限，吾等認為 貴公司將會採取適當措施，以規管持續關連交易的進行及保障獨立股東的利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，建築服務協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款，於 貴集團一般日常業務中訂立，符合 貴集團及股東整體利益，且就 貴集團及股東而言，建築服務協議條款及建議年度上限屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准建築服務協議及其項下擬進行的交易以及建議年度上限。

此致

恒盛地產控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
聯昌國際證券(香港)有限公司

企業融資部
副主管
鄭敏華

企業融資部
副總裁
徐浚銘

謹啟

二零一一年十一月四日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供的本公司的有關資料。各董事共同及個別對本通函承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實致使本通函或其所載的任何陳述有誤導成分。

2. 董事及行政總裁權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文，被當作或視作彼等擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司須予存置的登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(a) 於股份的權益

董事姓名	好倉／淡倉	身份	股份數目	於本公司 的股權概約 百分比 (附註2)
張志熔先生 (附註1)	好倉	受控制法團 權益	5,286,460,436	67.84%

附註1：張志熔先生直接或間接擁有美年、Island Century Limited、Market Victor Limited及Novel Ventures Limited的全部已發行股本，並被視為於美年持有的4,978,923,436股股份、Island Century Limited持有的119,313,000股股份、Market Victor Limited持有的81,936,000股股份及Novel Ventures Limited持有的106,288,000股股份中擁有權益。

附註2：百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數(即7,792,645,623股股份)計算。

(b) 於相關股份的權益

董事姓名	權益性質	根據首次公開發售前	根據首次公開發售前
		購股權計劃授出的 購股權所涉及的 股份數目	購股權計劃授出的 購股權獲行使後 於本公司的股權概約 百分比(附註1及2)
張志熔先生	實益擁有人	15,000,000	0.19%
丁向陽先生	實益擁有人	15,000,000	0.19%
程立雄先生	實益擁有人	15,000,000	0.19%
劉寧先生	實益擁有人	5,000,000	0.06%
夏景華先生	實益擁有人	5,000,000	0.06%
嚴志榮先生	實益擁有人	5,000,000	0.06%

附註1：不計及根據本公司按照股東於二零零九年九月九日通過之決議案採納之購股權計劃可能授出的任何股份，但假設根據本公司按照股東於二零零九年九月九日通過之決議案採納之首次公開發售前購股權計劃向本集團董事、僱員、高級職員、顧問及業務聯繫人士授出的所有購股權已於同一時間獲悉數行使。

附註2：百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數(即7,792,645,623股股份)計算。

(c) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股份數目	股權概約
			百分比
張志熔先生	美年	150,000	100%
張志熔先生(附註)	上海創盟國際建築設計有限公司	—	3%

附註：高衛平女士持有上海創盟國際建築設計有限公司3%股權。由於張志熔先生為高衛平女士的丈夫，故彼被視為於高衛平女士持有的3%上海創盟國際建築設計有限公司股權中擁有權益。

除上文披露者外，概無董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文，被當作或視作彼等擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司須予存置的登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事及本公司行政總裁所知，下列人士(董事或本公司行政總裁除外)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的本公司股份及相關股份的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上享有投票權的任何類別股本面值10%或以上的權益：

(a) 於股份的權益

股東姓名	好倉／淡倉	身份	股份數目	於本公司 的股權概約 百分比 (附註2)
美年(附註1)	好倉	實益擁有人	4,978,923,436	63.89%

附註1：美年由張志熔先生全資擁有。

附註2：百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數(即7,792,645,623股股份)計算。

除上文所披露者外，就董事及本公司行政總裁所知，於最後實際可行日期，概無任何人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉；或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上享有投票權的任何類別股本面值10%或以上的權益。

4. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，董事並不知悉彼等之中的任何人士或其任何聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有根據上市規則須予以披露的權益。

5. 董事於本集團資產及合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事於(i)本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本集團編製最近公佈的經審核合併財務報表的日期)起所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；及(ii)於最後實際可行日期對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或建議訂立任何必須支付賠償(法定賠償除外)方可於一年內終止的任何服務合約。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或營運狀況自二零一零年十二月三十一日(即本集團編製最近公佈的經審核合併財務報表的日期)以來有任何重大不利轉變。

8. 專家及同意書

以下為在本通函載有其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
聯昌國際	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供建議)受規管活動的持牌法團

聯昌國際已發出且並無撤回其有關刊發本通函的同意書，同意分別按現有格式及內容載入其函件或引述其名稱。

於最後實際可行日期，聯昌國際概無擁有本集團任何成員公司的股權或認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，聯昌國際於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本公司編製最近公佈的經審核合併財務報表的日期)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中概無直接或間接擁有權益。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的公司秘書為戴詠群女士，彼為香港律師。
- (c) 本公司於香港的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本通函及其所附的代表委任表格的中、英文版本如有歧異，概以英文版為準。

10. 備查文件

本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)止的一般辦公時間內，以下文件副本在本公司於香港的主要營業地點(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2座25樓2501至2504室)可供查閱：

- (a) 建築服務協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第10頁；
- (c) 聯昌國際函件，全文載於本通函第11至19頁；及
- (d) 於上文本附錄「專家及同意書」一段所提及聯昌國際的同意書。



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

Glorious Property Holdings Limited
恒盛地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：845)

茲通告恒盛地產控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年十一月二十三日(星期三)下午二時正，假座香港金鐘道88號太古廣場香港萬豪酒店三樓宴會廳 Salon 6 舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案：

普通決議案

「動議

- (i) 批准、確認及追認本公司與上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)就上海地通根據招標文件及上海地通與本公司及其附屬公司(「本集團」)不時簽訂或將會簽訂的建築合約，向本集團提供建築及相關服務，年期由二零一二年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止為期三年所訂立的日期為二零一一年十月十九日之建築服務協議(「建築服務協議」)，註有「A」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由大會主席簽署以資識別)的格式及內容以及據此擬進行的交易；
- (ii) 批准本公司日期為二零一一年十一月四日之通函所載建議年度上限，即本集團就截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，根據建築服務協議向上海地通購買建築及相關服務應付之預計金額；及

股東特別大會通告

- (iii) 批准、追認及確認本公司任何一名董事簽署建築服務協議，並授權本公司董事簽署、簽立、完善及交付所有有關文件及在必要時在任何該等文件蓋上本公司的印鑑，以及進行彼酌情認為為執行建築服務協議及據此擬進行的交易而言所必須或適合的或與之有關的一切所為、行動、事宜及事情。」

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
公司秘書
戴詠群

香港，二零一一年十一月四日

附註：

1. 凡有權出席上述大會或其任何續會並於會上投票的股東，均有權委任一名或多名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。股東或彼等之受委代表於出席股東特別大會時須出示身份證明文件。
2. 倘屬股份的聯名持有人，則任何一名聯名持有人可就該等股份親身或委派代表在上述大會或其任何續會投票，猶如其為唯一有權人士。但若超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅有本公司的股東名冊上排名較先的聯名持有人方有權就該等股份在會議上投票。
3. 代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該等授權書副本，最遲須於大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前交回本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按其意願親身出席股東特別大會或其任何續會及在股東特別大會上投票。倘股東交回代表委任表格後出席股東特別大會，則其代表委任表格將被視作已撤回。
5. 本公司將於二零一一年十一月二十一日(星期一)至二零一一年十一月二十三日(星期三)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，該期間概不辦理任何股份過戶事宜。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件，連同有關股票，須於二零一一年十一月十八日(星期五)下午四時三十分前，交回本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理登記手續。
6. 本通告所載決議案須以按股數投票方式表決。
7. 於本通告日期，本公司執行董事為張志熔先生、丁向陽先生、程立雄先生、劉寧先生、夏景華先生、嚴志榮先生及于秀陽先生；本公司獨立非執行董事為嚴炳權先生、廖舜輝先生、沃瑞芳先生及韓平先生。